

TRIBUNALE DI VARESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione Forzata



contro



Rg.Es.Imm. Nr. 99/2020

Giudice Dott.ssa IDA CARNEVALE

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Fulvio Cordone
Iscritto all'Albo della provincia di Varese al N. 2713
Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1106
C.F. CRDFLV71S29L682V-P.Iva 02286670126
con studio in Varese, Via De Marchi n. 6
telefono: 339 3496390
email: fulvio.cordone1@virgilio.it
pec: fulvio.cordone@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



BENI IN DUMENZA - MESENZANA - MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreni siti nel comune di Dumenza, in ragione di:

- Quota e tipologia del diritto: Sig. [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Pignoramento: quota di 1/1 a favore della [REDACTED]

I beni in esame sono dei terreni aventi la qualità di bosco ceduo, incolto produttivo, pascolo cespugliato, pascolo e prato arborato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.148820.00

Identificato in catasto:

Catasto dei Terreni

Comune di DUMENZA (Codice: D384A)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI: [REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI : Proprietà per 1000/1000

IMMOBILI

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2429

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 4ha 90are 80 ca

Reddito Domenicale: € 7,60

Reddito Agrario: € 10,14

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2439

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe:3 Superficie: 0ha 87are 90 ca

Reddito Domenicale: € 1,36

2

Reddito Agrario: € 1,82

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2440

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 14are 80 ca

Reddito Domenicale: € 1,19

Reddito Agrario: € 1,19

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2441

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 1ha 47are 30 ca

Reddito Domenicale: € 1,52

Reddito Agrario: € 1,52

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2442

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 95are 20 ca

Reddito Domenicale: € 0,98

Reddito Agrario: € 0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2479

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 4ha 04are 40 ca

Reddito Domenicale: € 4,18

Reddito Agrario: € 4,18

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2480

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 37are 00 ca

Reddito Domenicale: € 0,57

Reddito Agrario: € 0,57

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 2485



DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO ARBOR Classe: 4 Superficie: 0ha 25are 60 ca

Reddito Domenicale: € 0,93

Reddito Agrario: € 1,06

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3226

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASCOLO Classe: U Superficie: 0ha 46are 10 ca

Reddito Domenicale: € 0,71

Reddito Agrario: € 0,48

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3227

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe: - Superficie: 0ha 02are 50 ca

Reddito Domenicale: € -

Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3228

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe: 3 Superficie: 0ha 04are 20 ca

Reddito Domenicale: € 0,07

Reddito Agrario: € 0,09

DATI DERIVANTI DA: Variazione d'Ufficio - Bonifica fabbricati rurali n. 14912.1/2017

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3229

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: - Classe: - Superficie: 0ha 02are 70 ca

Reddito Domenicale: € -

Reddito Agrario: € -

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3810

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PASC CESPUG Classe: U Superficie: 0ha 29are 70 ca

Reddito Domenicale: € 0,31

Reddito Agrario: € 0,31

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

4



B. Terreni siti nel comune di Mesenzana, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare

del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore della

I beni in esame sono dei terreni aventi la qualità di bosco ceduo e incolto produttivo, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.7410.00

Identificato in catasto:

Catasto dei Terreni

Comune di MESENZANA (Codice: F154)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI: [REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI : Proprietà per 1/1

IMMOBILI

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3021

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe: 2 Superficie: 0ha 61are 00 ca

Reddito Domenicale: € 4,73

Reddito Agrario: € 1,89

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3026

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: INCOLT PROD Classe: U Superficie: 0ha 09are 10 ca

Reddito Domenicale: € 0,05

Reddito Agrario: € 0,05

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

5



DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 3069

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: BOSCO CEDUO Classe: 2 Superficie: 0ha 04are 00 ca

Reddito Domenicale: € 0,31

Reddito Agrario: € 0,31

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

C. Terreni siti nel comune di Montegrino Valtravaglia, in ragione di:

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare

del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore della

Il bene in esame è un terreno aventi la qualità di prato, il tutto per una

superficie lorda complessiva di circa mq.760.00

Identificato in catasto:

Catasto dei Terreni

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (Codice: F526A)

Provincia di VARESE

Partita: -

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI: . . .

DIRITTI E ONERI REALI : Proprietà per 1/1

IMMOBILI

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 9 Particella: 495

DATI DI CLASSAMENTO: Qualità: PRATO Classe: 2 Superficie: 0ha 07are 60 ca

Reddito Domenicale: € 0,98

Reddito Agrario: € 0,98

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 03.12.1984

Informazioni in merito alla conformazione catastale

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, estratti di mappa, etc.), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle particelle oggetto di pignoramento corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha accertato che la forma dei terreni esegutati corrisponde con quella riportata sulla mappa catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune censuario di Dumenza (mappali n. 2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810), nel Comune di Mesenzana (mappali n. 3021, 3026, 3069) e nel Comune Montegrino Valtravaglia (mappale n. 495).

I comuni di Dumenza, Mesenzana e Montegrino Valtravaglia distano da Varese, capoluogo della Provincia, rispettivamente 34, 21 e 24 Km, sono poste ad un'altezza, rispettivamente di circa 454, 305 e 431 m sul livello del mare, e sono raggiungibili, tramite autovetture private e mezzi pubblici, per quanto riguarda Dumenza e Mesenzana, percorrendo la strada statale n. 233 e quella provinciale n. 43, mentre per Montegrino Valtravaglia la strada statale n. 233 e quella provinciale n. 23; tali strade hanno una carreggiata di dimensioni adeguate al traffico a cui sono sottoposte, e risultano essere realizzate in asfalto.

Tutti gli immobili oggetto di stima, sono ubicati in periferia rispetto al centro storico dei rispettivi paesi e in particolare i terreni di Dumenza e Mesenzana si trovano in una zona boschiva, raggiungibili i primi attraverso sentieri montani o strade consorziali di difficile accesso, a causa del loro andamento tortuoso e ascendente, mentre il terreno di Montegrino Valtravaglia è facilmente accessibile dalla Via Verbanò.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha constatato che i terreni di Dumenza sono occupati dalla
a seguito di contratto di
locazione datato 16 giugno 2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate in
data 18 giugno 2021 al numero 3433 serie 3T, mentre i terreni di
Mesenzana e Montegrino Valtravaglia sono occupati dall'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla
certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di
provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo
scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso
l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, per nominativi ed immobile
con estrazione di note si riporta quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a firma
di TRIBUNALE DI VARESE in data 12.12.2013 al numero di repertorio
2258, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 23.01.2014 al nn.
843/104, a favore di

....., C.F., e contro
l'esecutata, per il diritto di piena proprietà di
1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto,
correttamente identificati.

Importo ipoteca €.13.500,00=

Importo capitale €.12.257,74=

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a
firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE in data
10.06.2020 al numero di repertorio 847, trascritto alla CC.RR.II. di Varese
in data 30.07.2020 ai nn. 10983/7233, a favore della

.....
con sede in, C.F., e

contro l'esecutata, per il diritto di piena
proprietà di 1/1, gravante sul diritto di proprietà di 1/1 degli immobili in
oggetto, correttamente identificati.

Nel quadro D della nota è riportata la somma di €.15.615,40= per cui è
stato eseguito il pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni e non unità immobiliari
abitative site in condominio, il C.T.U. ha constatato che non esistono
spese condominiali ordinarie.



5.2. *Spese condominiali scadute ed insolute*

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni e non unità immobiliari abitative site in condominio, il C.T.U. ha constatato che non esistono spese condominiali scadute ed insolute.

5.3. *Attestazione Prestazione Energetica*

Gli immobili oggetto della presente essendo dei terreni non necessitano di **Attestato di Prestazione Energetica.**

5.4. *Avvertenze ulteriori per l'acquirente.*

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Varese, per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1. *Attuale proprietario*

1) Terreni siti in Dumenza (mappali n. 2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810)

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
- PROPRIETA' PER 1/1.

Proprietaria dal 23.03.1979 ad oggi a seguito di atto di compravendita n. rep. 21346 del 23.03.1979, redatto dal notaio Dott. Claudia Pisciotta con sede in Luino, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 13.04.1979 ai nr. 3705/3094.

2) Terreni siti in Montegrino Valtravaglia (mappale n. 495)



7

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]
[redacted] - PROPRIETA' PER 1/1.

Proprietaria dal 23.02.2001 ad oggi a seguito di atto di compravendita n.
rep. 73927/10511 del 23.02.2001, redatto dal notaio Dott. Claudia
Pisciotta con sede in Luino, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il
06.03.2001 ai nr. 3518/2193.

3) Terreni siti in Mesenzana (mappali n. 3021, 3026, 3069)

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]
[redacted] - PROPRIETA' PER 1/1.

Proprietaria dal 04.05.2005 ad oggi a seguito di atto di compravendita n.
rep. 81091/14518 del 04.05.2005, redatto dal notaio Dott. Claudia
Pisciotta con sede in Luino, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il
20.05.2005 ai nr. 14129/7978.

6.2. Precedenti proprietari al ventennio

**1) Terreni siti in Dumenza (mappali n. 2429, 2439, 2440, 2441, 2442,
2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810)**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

COMPROPRIETA';

- [redacted], nata a [redacted], - COMPROPRIETA';

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], -

COMPROPRIETA';

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], -

COMPROPRIETA';

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], - COMPROPRIETA';

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], -

COMPROPRIETA';

- [redacted] nata a [redacted], - USUFRUTTUARIA.



Firmato Da: CORDONE FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 761d5a20e431e45b3d14430a46122160



Proprietari fino al 23.03.1979 a seguito alle denunce di successione dei

signori [redacted] (deceduto in data [redacted] 1948),

(deceduto il 13.03.1951) e [redacted] (deceduto in data [redacted] 1977).

2) Terreni siti in Montegrino Valtravaglia (mappale n. 495)

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - PROPRIETA' PER

PER 1/2;

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - PROPRIETA' PER

1/2.

Proprietari dal 27.08.1969 al 23.02.2001 a seguito di atto di

compravendita n. rep. 42033 del 27.08.1969, redatto dal notaio Dott.

Riccardo Morganti con sede in Luino, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il

24.09.1969 ai nr. 8411/7094, rettificato con nota in data 29.03.2001 ai n.ri

5124/3209.

3) Terreni siti in Mesenzana (mappali n. 3021, 3026, 3069)

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - PROPRIETA' PER

1/2.

- [redacted] - PROPRIETA' PER 1/2

Proprietari dal 18.04.1990 al 10.10.2003 a seguito di denuncia di

successione di [redacted], registrata a Milano il

15.03.2005 al n. 183/2005, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data

20.01.2007 ai n.ri 1563/971.

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - PROPRIETA' PER

1/1.

Proprietaria dal 10.10.2003 fino al 04.05.2005 a seguito di denuncia di

successione di [redacted] registrata a Gavirate il

22.03.2005 al n. 76/660, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data

09.09.2005 ai n.ri 25262/14680.



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Conformità edilizia-urbanistica:

Essendo i beni oggetto di esecuzione dei terreni, non essendoci pratiche edilizie di costruzioni, il C.T.U. ha eseguito una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dumenza, Mesenzana e Montegrino Valtravaglia, al fine di verificare l'attuale inquadramento urbanistico ed edilizio degli immobili pignorati.

L'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato quanto segue:

I terreni identificati al catasto terreni con i mappali n. **2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810** del **comune di Dumenza**, attualmente si trovano inquadrati all'interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 14 del 04 aprile 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 21 marzo 2012) in **Ambito di paesaggio boschivo di salvaguardia paesistica e ambientale**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegare alla presente relazione.

Le particelle identificate al catasto terreni con i mappali n. **3021, 3026, 3069** del **comune di Mesenzana**, attualmente si trovano inquadrati all'interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 23 del 04 giugno 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 23 gennaio 2013) in **Zona E2 - aree boschive e di salvaguardia ambientale**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegare al presente elaborato peritale.

Infine il terreno di Montegrino Valtravaglia, identificato al catasto terreni con il mappale n. **495**, attualmente si trova inquadrato all'interno del P.G.T. vigente del suddetto comune (approvato con DCC n. 30 del 16 novembre 2013 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 11 giugno 2014) per la maggior parte (circa 650 mq) in **zona B -**

Tessuto urbano residenziale e in minima parte (circa 110 mq) in **zona E1 - aree agricole**, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegare alla presente relazione.

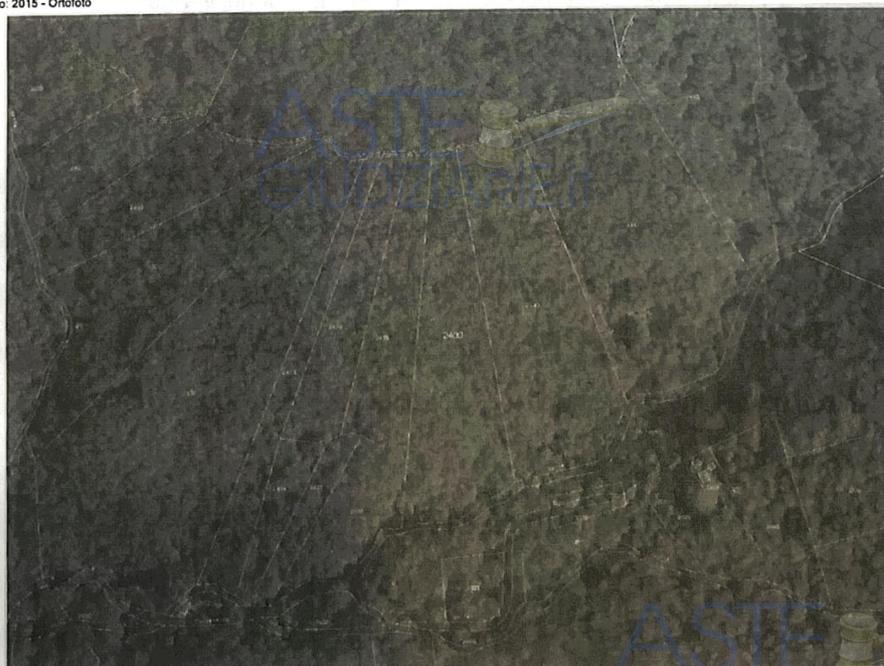
DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI

A. Terreni siti nel comune di Dumenza

I beni in esame, identificati a catasto terreni con le particelle n. 2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810, sono dei terreni aventi la qualità di bosco ceduo, incolto produttivo, pascolo cespugliato, pascolo e prato arborato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.148820.00.

Si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili solo attraverso sentieri montani di difficile accesso, a causa del loro andamento tortuoso e ascendente.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

CRDF/LV71/S29L82V - 06840ef4-176f-081e-f12-ec5c568cf708a

B. Terreni siti nel comune di Mesenzana

I beni in esame, identificati a catasto terreni con le particelle n. 3021, 3026, 3069, sono dei terreni aventi la qualità di bosco ceduo e incolto produttivo, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.7410.00.

Si trovano in una zona periferica rispetto al centro del paese e precisamente in una zona boschiva, raggiungibili tramite strada consorziale della Motta, di difficile accesso con andamento tortuoso e ascendente.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale

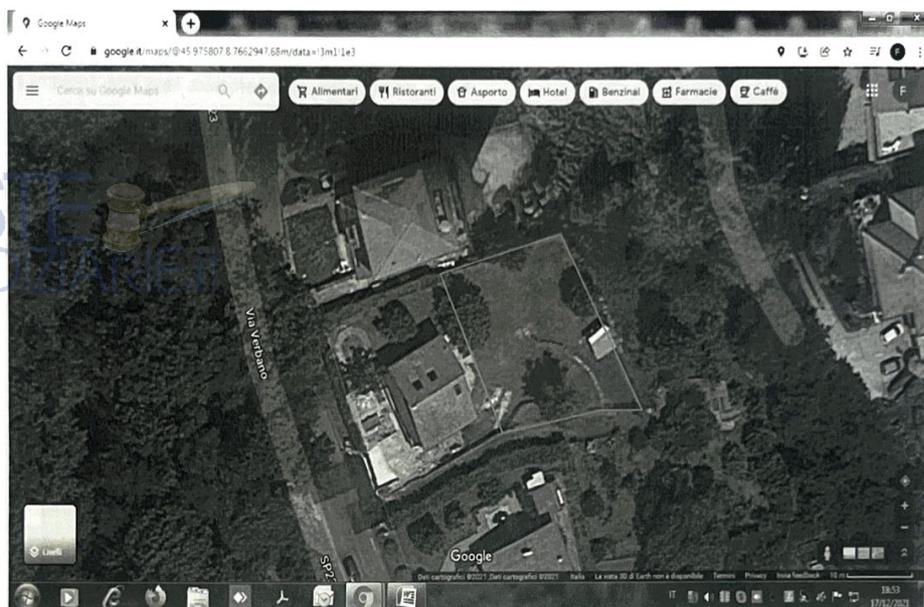
CRCFLV71520L6B2V - 40d020e7-4580-475c-9756-919f5a322d8

C. Terreno sito nel comune di Montegrino Valtravaglia

L'immobile in esame, identificato a catasto terreni con la particella n. 495 è un terreno avente la qualità di prato, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.760.00.



Si trova in una zona periferica rispetto al centro del paese, è adibito a prato con piantumate delle piante tipiche della zona prealpina, ed è facilmente raggiungibile dalla Via Verbanco.



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dei terreni è stata desunta dalla superficie nominale indicata sulle visure catastali allegate.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Terreni in Dumenza	mq.148820.00	1.00	mq.148820.00
Terreni in Mesenzana	mq. 7410.00	1.00	mq. 7410.00
Terreni in Montegrino V.	mq. 760.00	1.00	mq. 760.00
	mq.156990.00		mq.156990.00

Caratteristiche descrittive

- Fondazioni: inesistenti.
- Strutture verticali: inesistenti.
- Solai: inesistenti.
- Travi: inesistenti.

Balconi: inesistenti.

Copertura: inesistente.

Manto di copertura: inesistente.

Scale: inesistenti.

Ascensore: inesistente.

Portone d'ingresso: inesistente.

Pareti esterne: inesistenti.

Antenna collettiva: inesistente.

Elettrico (impianto): inesistente.

Fognatura (impianto): inesistente.

Termico (impianto): inesistente.

Idrico (impianto): inesistente.

Condizionamento (impianto): inesistente.

Citofonico (impianto): inesistente.

Telefonico (impianto): inesistente.

Porta d'ingresso abitazione: inesistente.

Infissi esterni: inesistenti.

Infissi interni: inesistenti.

Plafoni: inesistenti.

Pareti interne: inesistenti.

Pavimentazione interna: inesistenti.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1. Possibilità di divisione in lotti

Il C.T.U. visionando i bene pignorati, ritiene che sia possibile dividerli in lotti, e precisamente:

Lotto n. 1 - costituito dai terreni siti in Dumenza identificati a catasto dei terreni con i mappali n. 2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480, 2485,



3226, 3227, 3228, 3229, 3810 e rappresentato sulle mappe della documentazione catastale allegata con il colore ROSSO;

Lotto n. 2 - costituito dai terreni siti in Mesenzana identificati a catasto dei terreni con i mappali n. 3021, 3026, 3069 e rappresentato sulle mappe della documentazione catastale allegata con il colore VERDE;

Lotto n. 3 - costituito dal terreno sito in Montegrino Valtravaglia, identificato a catasto dei terreni con il mappale n. 495 e rappresentato sulle mappe della documentazione catastale allegata con il colore AZZURRO;

9.2. Criterio di stima

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con terreni, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno.

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, mediante accurate indagini di mercato effettuate nell'ambito della zona, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadro di superficie commerciabile, per terreni simili a quelli oggetto di valutazione, in relazione anche all'ubicazione, alla forma, alla consistenza, alla natura fisica del terreno, agli indici di edificabilità, alla qualità catastale, etc., è, per i terreni di Dumenza di €0,37=, per i terreni di Mesenzana di €1,59= e per il terreno di Montegrino Valtravaglia di €50,00= per la parte edificabile e di €4,91= per la parte agricola.

9.3. Fonti d'informazione

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate di Varese e rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio



Industria Artigianato Agricoltura di Varese, in collaborazione con
A.N.A.M.A., F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.4. Valutazioni delle superfici

Lotto n. 1

**Terreni siti in Dumenza (2429, 2439, 2440, 2441, 2442, 2479, 2480,
2485, 3226, 3227, 3228, 3229, 3810)**

mq.148820.00 x €0,37= €55.063,40=

Lotto n. 2

Terreni siti in Mesenzana (3021, 3026, 3069)

mq.7410.00 x €1,59= €11.781,90=

Lotto n. 3

Terreno sito in Montegrino Valtravaglia (495)

mq.650.00 (zona B) x €50,00 +
+ mq.110.00 (zona E1) x €4,91= €33.040,10=

Totale complessivo €99.885,40=

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto n. 1

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di
garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti
sul bene e non espressamente considerati dal perito: €2.753,17=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: €-----=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa

per regolarizzazione edilizia/urbanistica: €-----=

- Pendenze condominiali: €-----=

Totale €2.753,17=

Lotto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: €. 589,10=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: €.-=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia/urbanistica: €.-=

- Pendenze condominiali: €.-=

Totale €. 589,10=

Lotto n. 3

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: €.1.652,01=

- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale: €.-=

- Spese tecniche e sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia/urbanistica: €.-=

- Pendenze condominiali: €.-=

Totale €.1.652,01=

9.6. Prezzo base d'asta dei singoli lotti

Valore del Lotto n. 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di : €.52.310,23=

Valore del Lotto n. 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di : €.11.192,80=

Valore del Lotto n. 3 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di : €.31.388,09=



Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ida Carnevale.

Con stima.

Varese, lì 18 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(Geom. Fulvio Cordone)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it